

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0099-039-17

NEMOVITÁ VĚC: Objekt bydlení č.p.266 s příslušenstvím , součást p.p.č. 39 a další nemovitosti v k.ú. Nové Město pod Smrkem

Vlastníci stavby: SJM Dabbah Ali Mahmoud a Dabbah Lenka, vlastnictví: výhradní
Dabbah Ali Mahmoud, Frýdlantská 266, 463 65 Nové Město pod Smrkem
Dabbah Lenka Husova 888, 463 65 Nové Město pod Smrkem
Lenka Dabbah, Husova 888, 463 65 Nové Město pod Smrkem, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: SJM Dabbah Ali Mahmoud a Dabbah Lenka, vlastnictví: výhradní
Dabbah Ali Mahmoud, Frýdlantská 266, 463 65 Nové Město pod Smrkem
Dabbah Lenka Husova 888, 463 65 Nové Město pod Smrkem
Lenka Dabbah, Husova 888, 463 65 Nové Město pod Smrkem, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Beneš - insolvenční správce v.o.s.

Adresa objednavatele: Na Míčánce 39, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Škorpil

Adresa zhotovitele: Lázeňský vrch 163, 471 63 Staré Splavy

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé pro insolvenční řízení dlužníka Lenky Dabbah. (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 720 000 Kč

Stav ke dni : 15.09.2017

Datum místního šetření: 27.4.2017

Za přítomnosti: paní Dabbah

Počet stran: 28 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení:

Ve Starých Splavech, dne 21.09.2017

Ing. Jaroslav Škorpil

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti pro účely insolvenčního řízení

Přehled podkladů

- listy vlastnictví č. 504 a č. 1406 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, vydané Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj
- kopie katastrální mapy
- výsledky místního šetření a měření

Místopis

Nové Město pod Smrkem leží ve Frýdlantském výběžku, na severním úpatí Jizerských hor, nedaleko hraničního přechodu do Polska. V místě je základní infrastruktura. Dostačující infrastruktura ve Frýdlantu 12 km, kompletní Liberec 36 km. Dnes město bez hospodářského významu. Rozvíjející se turistický ruch.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

772/2

Město Nové Město pod Smrkem

563/3

Město Nové Město pod Smrkem

Celkový popis

- Dům č.p.266 - částečně podsklepený zděný rodinný dům z první poloviny minulého století . V 1.NP se nachází prostory prodejny, ve 2. a 3.NP (podkroví) je nově modernizovaná bytová jednotka. Příslušenství domu tvoří dvojgaráž s malou místností k odpočinku a dřevěnou pergolou, venkovní bazén a dále porosty a standardní venkovní úpravy.
- Dům č.p.323 - podsklepený zděný rodinný dům z první poloviny minulého století, rozšířený o přístavek směrem do dvora. V 1.PP jsou umístěny sklepy, v 1. a 2.NP byly obytné místnosti. V současné době je dům ve velmi špatném technickém stavu.

Silné stránky

Částečně modernizovaný dům č.p.266, modernizované bytové prostory v domě č.p.266, centrum obce

Slabé stránky

Dům č.p.323 ve velmi špatném technickém stavu s nutností rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti
Horší lokalita vzhledem k trhu s nemovitostmi

OBSAH

1.LV 504

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Objekt bydlení - rodinný dům č.p.266

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

1.2.1. Garáž

1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemky LV 504

1.4. Porovnávací hodnota

1.4.1. Porovnávací hodnota LV 504

2.LV 1406

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Objekt bydlení č.p. 323

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky LV 1406

OCENĚNÍ

1. LV 504

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Objekt bydlení - rodinný dům č.p.266

Věcná hodnota dle THU

Krajní řadový dům, částečně nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Konstrukce zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů a dispozice jsou zřejmé z příslušných oddílů ocenění. Původní objekt stárí cca 100 let postupně rekonstruován a modernizován. Zásadní modernizace proběhly od roku 2003, kdy byla postupně provedena oprava střechy a výměna střešní krytiny, osazena nová okna, provedeno ÚT a provedena rekonstrukce bytových prostor v domě, včetně zbudování obytného podkroví. Rekonstrukce v přízemí, komerčních prostor k pronájmu, nebyla zahájena. Příslušenství tvoří prostorná dvougaráž, navazující na původní kolnu, která byla modernizovaná na místnost sloužící k odpočinku s dřevěnou pergolou, venkovní bazén a venkovní úpravy.



Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP			72,56 m ²	2,50 m
Výčet místností:				
sklad	11,41 m ²	1,00	11,41 m ²	
sklad	19,45 m ²	1,00	19,45 m ²	
chodba se schody	15,04 m ²	1,00	15,04 m ²	
schody	3,31 m ²	1,00	3,31 m ²	
Užitná plocha celkem:			49,21 m²	
1.NP			191,76 m ²	3,40 m
Výčet místností:				
chodba	11,53 m ²	1,00	11,53 m ²	
prodejna	36,65 m ²	1,00	36,65 m ²	
prodejna vchod	24,80 m ²	1,00	24,80 m ²	
sklad	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²	
umývárna, WC	12,82 m ²	1,00	12,82 m ²	
prádelna byt	6,98 m ²	1,00	6,98 m ²	
chodba byt	6,87 m ²	1,00	6,87 m ²	
chodba se schodištěm	14,78 m ²	1,00	14,78 m ²	
předsíní mezipatro	1,53 m ²	1,00	1,53 m ²	
WC mezipatro	1,64 m ²	1,00	1,64 m ²	
Užitná plocha celkem:			141,40 m²	
2.NP			191,76 m ²	3,60 m
Výčet místností:				
chodba se schody	11,18 m ²	1,00	11,18 m ²	

WC + předsíň	3,19 m ²	1,00	3,19 m ²	
koupelna	5,09 m ²	1,00	5,09 m ²	
kuchyň	11,14 m ²	1,00	11,14 m ²	
obývací pokoj	24,79 m ²	1,00	24,79 m ²	
pokoj	26,73 m ²	1,00	26,73 m ²	
pokoj	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²	
pokoj	27,87 m ²	1,00	27,87 m ²	
chodba	20,55 m ²	1,00	20,55 m ²	
Užitná plocha celkem:			152,64 m²	
podkroví			186,35 m ²	1,00 m
Výčet místností:				
schody	10,31 m ²	1,00	10,31 m ²	
koupelna	7,70 m ²	1,00	7,70 m ²	
šatna	5,25 m ²	1,00	5,25 m ²	
pokoj	27,01 m ²	1,00	27,01 m ²	
pokoj	33,87 m ²	1,00	33,87 m ²	
pokoj	31,67 m ²	1,00	31,67 m ²	
koupelna	5,56 m ²	1,00	5,56 m ²	
schody na půdu	3,54 m ²	1,00	3,54 m ²	
Užitná plocha celkem:			124,91 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	(11,25*6,45)*(2,50) =	181,41 m ³
1.NP	(11,20*15,98+3,76*3,40)*(3,40) =	651,98 m ³
2.NP	(11,20*15,98+3,76*3,40)*(3,60) =	690,34 m ³
podkroví a zastřešení	(11,20*15,98+3,76*1,96)*(1,00)+11,20*15,98*4,90/2+3,76*1,96*1,4 =	635,15 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		181,41 m ³
1.NP		651,98 m ³
2.NP		690,34 m ³
podkroví a zastřešení		635,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 158,88 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	vícevrstvé
Klempířské konstrukce	titanzinek
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky

Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	standardní konstrukce
Dveře	dřevěné
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	keramické dlažby, plovoucí,
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	bleskosvod
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	studená a teplá
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	je instalován
Kanalizace	odkanalizováno
Vybavení kuchyně	moderní se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet
Záchod	splachovací
Ostatní	ostatní

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	192
Užitná plocha (UP)	[m ²]	468
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 158,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 714 962
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	92
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 828 977

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

1.2.1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
dvojaráž	6,50*6,75	=	43,88

kolna 3,30*6,75 = 22,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
dvojgaráž	43,88 m ²	2,70 m
kolna	22,28 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
dvojgaráž	(6,50*6,75)*(2,70)	= 118,46 m ³
kolna	(3,30*6,75)*(2,70)	= 60,14 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
dvojgaráž	NP	118,46 m ³
kolna	NP	60,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		178,60 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,1130</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 641,25
Plná cena: 178,60 m ³ * 2 641,25 Kč/m ³	=	471 727,25 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 14 roků		
Opotřebení: 25,000 %	-	117 931,81 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	<u>353 795,44 Kč</u>

1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,00 %
Stanovená cena staveb:	5 828 977,- Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	5 828 977,-
3,00 % z ceny staveb	* <u>0,0300</u>

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 174 869,31 Kč

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemky LV 504

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky pro stavbu rodinných domů oscilují v dané lokalitě podle stupně zainvestování mezi 100-250 Kč/m². Pro danou lokalitu stanovují 200 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	39	199	200,00	39 800
ostatní plocha	40	138	200,00	27 600
zahrada	50/1	408	200,00	81 600
zastavěná plocha a nádvoří	50/2	41	200,00	8 200
Celková výměra pozemků		786	Hodnota pozemků celkem	157 200

1.4. Porovnávací hodnota

1.4.1. Porovnávací hodnota LV 504

Oceňovaná nemovitá věc

Krajní řadový dům, částečně nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Konstrukce zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů a dispozice jsou zřejmé z příslušných oddílů ocenění. Původní objekt stáří cca 100 let postupně rekonstruován a modernizován. Zásadní modernizace proběhly od roku 2003, kdy byla postupně provedena oprava střechy a výměna střešní krytiny, osazena nová okna, provedeno ÚT a provedena rekonstrukce bytových prostor v domě, včetně zbudování obytného podkroví. Rekonstrukce v přízemí, komerčních prostor k pronájmu, nebyla zahájena. Příslušenství tvoří prostorná dvougaráž, navazující na původní kolnu, která byla modernizovaná na místnost sloužící k odpočinku s dřevěnou pergolou, venkovní bazén a venkovní úpravy.

Užitná plocha:	468,16 m ²
Obestavěný prostor:	2 158,88 m ³
Zastavěná plocha:	191,76 m ²
Plocha pozemku:	786,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 576 m2, pozemek 399 m2				
Lokalita:	Mírové náměstí, Nové Město pod Smrkem				
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji zrekonstruovaný dům v samém srdci Nového Města pod Smrkem - na Mírovém náměstí. Svoji dispozicí ale i polohou je dům ideální ke kombinaci bydlení a podnikání. Přízemní prostory nabízejí mnoho možností pro komerční využití. Dříve zde bylo provozováno řeznictví a cukrárna. V patře je pak velmi prostorný a útulný byt o dispozici 3+1 s terasou. V roce 2001 zde proběhla kompletní rekonstrukce (nová plast. okna, nové rozvody vody, plynu a elektřiny, nová kuch. linka vč. veškerých spotřebičů, vlastní plyn kotel, nová koupelna..). Ve druhém patře domu je rozsáhlé podkroví, kde jsou nová střešní okna a je připravené pro další dostavbu (vhodné pro vybudování dalších bytových jednotek, případně ubytovacího zařízení. Ve dvoře jsou 3 parkovací místa.				
Pozemek:	399,00 m ²				
Užitná plocha:	360,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,95		
K2 Lokalita - srovnatelná lokalita			1,00		
K3 Velikost objektu - menší užitná plocha			0,95		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
	3 690 000	360,00	10 250	0,90	9 251



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej rodinného domu 174 m², pozemek 585 m²**Lokalita:** Nové Město pod Smrkem, okres Liberec**Popis:** Nabízíme výhradně k prodeji rodinný dům v Novém Městě pod Smrkem, okres Liberec, v severní části Jizerských hor. Dům stojí v obytné klidové zóně, poblíž centra města. Napojen na veškeré inženýrské sítě, dobrý stavebně technický stav, umístěn mimo záplavové zóny. Dům má jednu bytovou jednotku o velikosti 5+1 o podlahové ploše 174 m². Dispozice: 1.PP(68 m²) suterén: garáž, kotelna, chodba se schodištěm a sklepní skladové místnosti. 1.NP(111 m²) zádveří, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, samostatné WC, ložnice, chodba, schodiště, 2. NP(63 m²) chodba se schodištěm a tři pokoje. Dům byl postaven v r 1930 a v posledních 10 ti letech proběhly rekonstrukce a modernizace. Topení je ústřední plynovým kotlem a i elektrokotlem. Více informací získáte při dojednané prohlídce. S financováním této nemovitosti Vám pomůžou naši finanční poradci.**Pozemek:** 585,00 m²**Užitná plocha:** 232,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita - mírně horší	1,02
K3 Velikost objektu - menší užitná plocha	0,93
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez příslušenství zvyšujícího cenu	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 599 000	232,00	6 892	1,31	9 035

Název: Prodej rodinného domu 298 m², pozemek 318 m²**Lokalita:** Frýdlantská, Nové Město pod Smrkem**Popis:** Zprostředkujeme Vám prodej rodinného domu se zahrádkou. Cihlový, zateplený dům, nacházející se v centru obce, v dobrém technickém stavu a skládá se z bytových prostor, sklepa, schodiště a půdy. V přízemí se nacházejí vstupní hala, dva neprůchozí pokoje, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, kotelna a technická místnost. V prvním patře pak kuchyně, dva pokoje, koupelna s rohovou vanou, z haly se po schodišti dostáváme do dalšího bytu 3+1 a vstup na prostornou půdu. V celém domě jsou plastová okna a nové vstupní dveře do domu. Podlaha je z větší části dřevěná, dále pak pokryta PVC a v koupelnách je keramická dlažba. Zdrojem vody je veřejný vodovod. Elektrická přípojka je zde na 220 V i 380 V. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Tento dům je vhodný jak pro početnější rodinu, tak i k soužití samostatně několika rodin. K domu náleží malá zahrada o rozloze 318 m², na které se nachází samostatná kolna.**Pozemek:** 318,00 m²**Užitná plocha:** 204,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Velikost objektu - menší užitná plocha	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší stav	1,25
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez příslušenství zvyšujícího cenu	1,10

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	204,00	6 324	1,41	8 922

Minimální jednotková porovnávací cena	8 922 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 069 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 251 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	9 069 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	468,16 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 245 743 Kč

2. LV 1406

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Objekt bydlení č.p. 323

Věcná hodnota dle THU

Krajní řadový dům, podsklepený, patrový se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím pro obytné účely. Konstrukce zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů a dispozice jsou zřejmé z příslušných oddílů ocenění. V domě se nachází dvě bytové jednotky - 2+1 v 1.NP a 3+1 ve 2.NP. Původní objekt stáří cca 100 let, rekonstruováno bylo pouze zastřešení objektu, aby nedocházelo k dalším škodám a následnému zřícení konstrukcí díky vodě, která by se dostala do konstrukcí. Celkový technický stav stav domu je velmi špatný. Stropy nad 1. i 2.NP jsou místy propadlé, okna většinou rozbítá, prkna na podlahách shnilá. Dá se říct, že prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou dožilé a je nutná jejich sanace a modernizace, aby nedošlo ke zřícení konstrukce.



Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	112,24 m ²	2,50 m
1.NP	122,64 m ²	3,50 m
2.NP	115,64 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(12,20*9,20)*(2,50)$	= 280,60 m ³
1.NP	$(12,20*9,20+3,40*1+3,50*2)*(3,50)$	= 429,24 m ³
2.NP	$(12,20*9,20+3,40*1)*(3,50)$	= 404,74 m ³
zastřešení	$12,20*9,20*4,50/2$	= 252,54 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		280,60 m ³
1.NP		429,24 m ³
2.NP		404,74 m ³
zastřešení		252,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 367,12 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné polospalné
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkrovní
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	standardní konstrukce
12. Dveře	náplňové
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	odkanalizováno
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 500 Kč/m ³
Množství	1 367,12 m ³
Reprodukční cena	6 152 040 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	264 538	264 538	5,08
2. Zdivo	24,30	1 494 946	1 494 946	28,69
3. Stropy	9,30	572 140	572 140	10,98
4. Střecha	4,20	258 386	258 386	4,96
5. Krytina	3,00	184 561	184 561	3,54
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 064	43 064	0,83
7. Vnitřní omítky	6,40	393 731	393 731	7,56
8. Fasádní omítky	3,30	203 017	203 017	3,90
9. Vnější obklady	0,40	24 608	24 608	0,47
10. Vnitřní obklady	2,40	147 649	147 649	2,83
11. Schody	3,90	239 930	239 930	4,60
12. Dveře	3,40	209 169	209 169	4,01
13. Okna	5,30	326 058	326 058	6,26

14. Podlahy obytných místností	2,30	141 497	141 497	2,72
15. Podlahy ostatních místností	1,40	86 129	86 129	1,65
16. Vytápění	4,20	258 386	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,00	246 082	246 082	4,72
18. Bleskosvod	0,50	30 760	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	172 257	172 257	3,31
20. Zdroj teplé vody	1,60	98 433	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	30 760	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	178 409	178 409	3,42
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 760	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,00	307 602	0	0,00
25. Záchod	0,40	24 608	24 608	0,47
26. Ostatní	3,00	184 561	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 210 778 Kč	
Množství			1 367,12 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 812 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 5,08	100,00	5,08	5,08	100	130	76,92	3,9075
2. Zdivo	S 28,69	100,00	28,69	28,69	100	130	76,92	22,0683
3. Stropy	S 10,98	100,00	10,98	10,98	100	100	100,00	10,9800
4. Střecha	S 4,96	100,00	4,96	4,96	100	110	90,91	4,5091
5. Krytina	S 3,54	100,00	3,54	3,54	2	40	5,00	0,1770
6. Klempířské konstrukce	S 0,83	100,00	0,83	0,83	2	30	6,67	0,0554
7. Vnitřní omítky	S 7,56	100,00	7,56	7,56	100	100	100,00	7,5600
8. Fasádní omítky	S 3,90	100,00	3,90	3,90	100	100	100,00	3,9000
9. Vnější obklady	S 0,47	100,00	0,47	0,47	100	100	100,00	0,4700
10. Vnitřní obklady	S 2,83	100,00	2,83	2,83	100	100	100,00	2,8300
11. Schody	S 4,60	100,00	4,60	4,60	100	110	90,91	4,1819
12. Dveře	S 4,01	100,00	4,01	4,01	100	100	100,00	4,0100
13. Okna	S 6,26	100,00	6,26	6,26	100	100	100,00	6,2600
14. Podlahy obytných místností	S 2,72	100,00	2,72	2,72	100	100	100,00	2,7200
15. Podlahy ostatních místností	S 1,65	100,00	1,65	1,65	100	100	100,00	1,6500
17. Elektroinstalace	S 4,72	100,00	4,72	4,72	100	100	100,00	4,7200
19. Rozvod vody	S 3,31	100,00	3,31	3,31	100	100	100,00	3,3100
22. Kanalizace	S 3,42	100,00	3,42	3,42	100	100	100,00	3,4200
25. Záchod	S 0,47	100,00	0,47	0,47	100	100	100,00	0,4700
Součet upravených objemových podílů:			100,00	Opotřebení:				87,2000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	123
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 367,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 812
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 812
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 211 461
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	3
Opotřebení	%	87,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	667 067

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky LV 1406

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky pro stavbu rodinných domů oscilují v dané lokalitě podle stupně zainvestování mezi 100-250 Kč/m². Pro danou lokalitu stanovují 200 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	420	155	200,00	31 000
trvalý travní porost	421	115	200,00	23 000
Celková výměra pozemků		270	Hodnota pozemků celkem	54 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. LV 504

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Objekt bydlení - rodinný dům č.p.266 5 828 977,20 Kč

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

1.2.1. Garáž 353 795,40 Kč

1.2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 174 869,30 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **528 664,70 Kč**

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemky LV 504 157 200,- Kč

1.4. Porovnávací hodnota

1.4.1. Porovnávací hodnota LV 504 4 245 743,- Kč

LV 504 - Obvyklá cena

4 250 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstěpadesáttisíc Kč

2. LV 1406

2.1. Věcná hodnota staveb

2.1.1. Objekt bydlení č.p. 323 667 067,- Kč

2.2. Hodnota pozemků

2.2.1. Pozemky LV 1406 54 000,- Kč

LV 1406 - Obvyklá cena

470 000 Kč

slovy: Čtyřistasedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

1. Oceňovanou nemovitostí je pozemková parcela č. 39, jejíž součástí je objekt bydlení - rodinný dům č.p.266 s příslušenstvím a další parcely č. 40,50/1 a 50/2, vše zapsané na LV č. 504 pro katastrální území Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem. Cena obvyklá této části byla stanovena porovnávací metodou a dle mého názoru odpovídá tržní hodnotě srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Byla stanovena bez vlivu omezení vlastnického práva zástavním právem smluvním a exekucemi. Cena obvyklá této části byla stanovena ve výši 4 250 000 Kč.

2. Oceňovanou nemovitostí je pozemková parcela č. 420, jejíž součástí je objekt bydlení č.p.323 s příslušenstvím a další parcela p.p.č.421, zapsaných na LV 1406 pro katastrální území Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem. Stanovit cenu obvyklou této nemovitosti by bylo velmi obtížné, protože na trhu v dané lokalitě neexistují porovnatelné nemovitosti. Proto jsem pro určení ceny vzal základ z analytického ocenění nemovitosti a věcné hodnoty stavby, upravený stejným procentním vyjádřením, jaký je mezi věcnou hodnotou a obvyklou cenou u první oceňované nemovitosti.

Cena této části byla stanovena na 470 tKč..

Obvyklá cena

4 720 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetdvacetisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4

Ve Starých Splavech 21.09.2017

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy krajského soudu v Ústí n. Labem ze dne 14.03.2016 č.j. Spr 2896/2015 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0099-039-17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 039-17.

Ing. Jaroslav Škorpil
Lázeňský vrch 163
471 63 Staré Splavy

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.504	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1406	2
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 82 INS 10121/2017 pro BANKRUPCY TRUSTEES, v.o.s.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 504

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Dabbah Ali Mahmoud a Dabbah Lenka, Frýdlantská 266, 46365 Nové Město pod Smrkem, Husova 888, 46365 Nové Město pod Smrkem	850319/3732 865218/2814	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 39	199	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nové Město pod Smrkem, č.p. 266, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 39				
Parcela 40	138	ostatní plocha	manipulační plocha	
Parcela 50/1	408	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 50/2	41	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 50/2				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění Pohledávek A, tj. pohledávek jistiny úvěru reg.č. 0099010371577 ve výši 3 700 000,- Kč a budoucích a jiných pohledávek do celkové výše 3 935 000,- Kč vzniklé do 15.2.2045 a Pohledávek B, tj. budoucích peněžitých pohledávek do celkové výše 481 000,- Kč vzniklé do 15.2.2045

Komerční banka, a.s., Na příkopě	Parcela: 39	V-343/2015-532
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,	Parcela: 40	V-343/2015-532
RČ/IČO: 45317054	Parcela: 50/1	V-343/2015-532
	Parcela: 50/2	V-343/2015-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 10000504912 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015; uloženo na prac. Frýdlant

V-343/2015-532

Pořadí k 18.02.2015 11:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-343/2015-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 10000504912 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015; uloženo na prac. Frýdlant

V-343/2015-532

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem
Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 504
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-343/2015-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 10000504912 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015; uloženo na prac. Frýdlant

V-343/2015-532

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

V-343/2015-532

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 10000504912 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015; uloženo na prac. Frýdlant

V-343/2015-532

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

daňové pohledávky ve výši 68 151,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 39	V-921/2017-532
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 40	V-921/2017-532
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,	Parcela: 50/1	V-921/2017-532
Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec	Parcela: 50/2	V-921/2017-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci, č.j.-964395/2017 /2601-80541-507560 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2017. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Frýdlant

V-921/2017-532

Pořadí k 02.06.2017 08:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-921/2017-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci, č.j.-964395/2017 /2601-80541-507560 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2017. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Frýdlant

V-921/2017-532

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-921/2017-532

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci, č.j.-964395/2017 /2601-80541-507560 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2017. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Frýdlant

V-921/2017-532

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 504

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015.

V-344/2015-532

Pro: Dabbah Ali Mahmoud a Dabbah Lenka, Frýdlantská 266, 46365 Nové Město pod Smrkem, Husova 888, 46365 Nové Město pod Smrkem RČ/IČO: 850319/3732 865218/2814

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
50/1	83501	201
	83531	207

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.**Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.07.2017 17:16:42

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2017 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 82 INS 10121/2017 pro BANKRUPCY TRUSTEES, v.o.s.

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem
 Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 1406
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dabbah Lenka, Husova 888, 46365 Nové Město pod Smrkem	865218/2814	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	420	155	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Nové Město pod Smrkem, č.p. 323, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 420					
P	421	115	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 2316000072 ve výši 130 000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů v době do 25.1.2025 do výše 699 486,-Kč a smluvní pokuty ve výši 13 000,-Kč v době do 28.2.2022 a k zajištění dalších budoucích dluhů až do celkové výše 260 000,- Kč v době do 25.1.2025

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.	Parcela: 420	V-254/2016-532
9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,	Parcela: 421	V-254/2016-532
RČ/IČO: 28614488		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2016. Zápis proveden dne 10.03.2016.

V-254/2016-532

Pořadí k 18.02.2016 12:07

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.	Parcela: 420	V-254/2016-532
9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,	Parcela: 421	V-254/2016-532
RČ/IČO: 28614488		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2016. Zápis proveden dne 10.03.2016.

V-254/2016-532

Pořadí k 18.02.2016 12:07

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 1406

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-1146/2017-532

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.01.2016. Zápis proveden dne 10.02.2016.

V-73/2016-532

Pro: Dabbah Lenka, Husova 888, 46365 Nové Město pod Smrkem

RČ/IČO: 865218/2814

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
421	83501	115

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.07.2017 17:15:32



Fotodokumentace č.p.266 - prodejna



prodejna



prodejna



sklad



šatna, WC

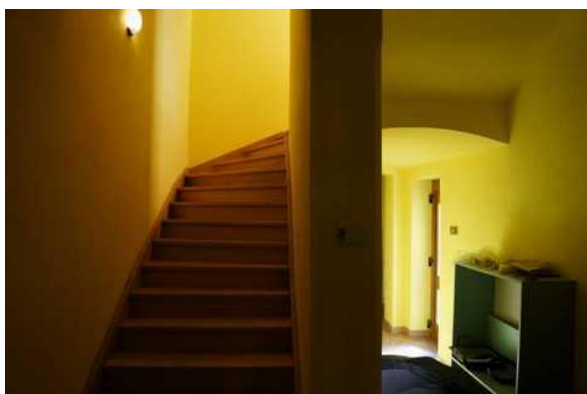
Fotodokumentace č.p.266 - byt



1.NP



1.NP



1.NP

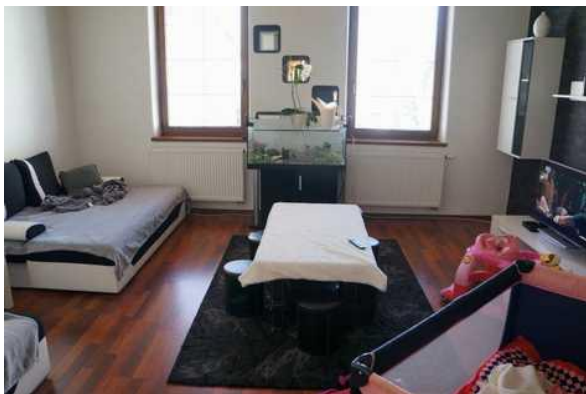


mezipatro



2.NP

2.NP



2.NP

2.NP



2.NP

2.NP



2.NP

mezipatro



podkroví



podkroví



podkroví



podkroví



podkroví



podkroví





Fotodokumentace č.p.323

